

## **Sonniges Neubau-Einfamilienhaus mit vielen Extras!**



Außenansicht

**Objektnummer: 5156/11630**

**Eine Immobilie von Kompagnon Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8402 Werndorf
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	146,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 49,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,75
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**BSc Dániel Egyed**

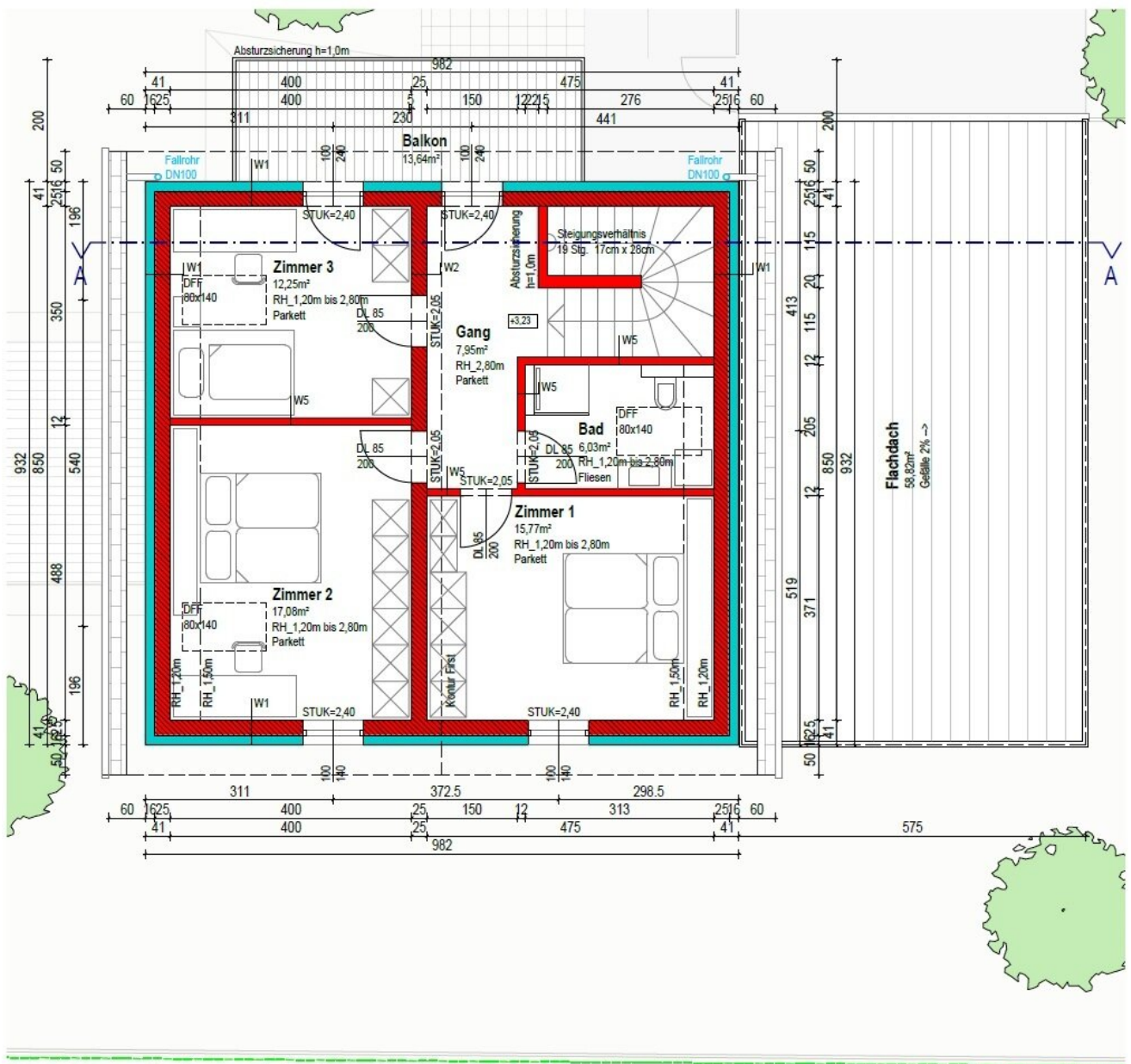
Kompagnon Immobilien GmbH  
Lakeside Park B01a  
9020 Klagenfurt











Grundriss DG 1:100

# Objektbeschreibung

## Neu, modern, familienfreundlich, gut ausgestattet und hell – Ihr perfektes Zuhause!

Dieses 2024 im August fertiggestellte Traumhaus vereint moderne Technik, großzügige Räumlichkeiten und höchsten Wohnkomfort. Ideal für Familien, die das Besondere suchen!

### Highlights:

- Sonniger, gepflegter Garten mit Bäumen und Pflanzen
- Helle, gut durchdachte Räume mit ca. 2,8 m Raumhöhe
- Praktische Raumaufteilung auf zwei Ebenen
- Doppelcarport und zusätzlicher Abstellraum
- Moderne Ausstattung: Klimaanlage, Fußbodenheizung, Photovoltaikanlage

### Lebensqualität in Ihrem neuen Zuhause:

Der große Wohnbereich mit direktem Zugang zur westlich ausgerichteten Terrasse bietet den perfekten Ort für entspannte Frühstücke oder gemütliche Wochenenden. Im weitläufigen Garten können Sie sommerliche Grillabende genießen, während die Kinder spielen und die Natur erleben.

### Raumaufteilung:

- **Erdgeschoss:** Eine großzügige Wohnküche, ein Gästezimmer, zwei Abstellräume sowie ein Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC.
- **Obergeschoss:** Drei separat begehbare Schlafzimmer und ein weiteres Badezimmer mit Dusche und WC.



Das Haus wird über eine energieeffiziente Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung beheizt. Zwei Klimaanlage sorgen auch an heißen Sommertagen für angenehme Temperaturen, und die Photovoltaikanlage trägt zu einer nachhaltigen Energieversorgung bei.

### **Habe ich Ihr Interesse geweckt?**

Dann vereinbaren Sie noch heute einen persönlichen Besichtigungstermin unter **0676 792 4717**. Überzeugen Sie sich selbst von dieser außergewöhnlichen Immobilie! Ich freue mich auf Ihren Anruf,

### **Daniel Egyed, Kompagnon Immobilien Steiermark**

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.